PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau[1]

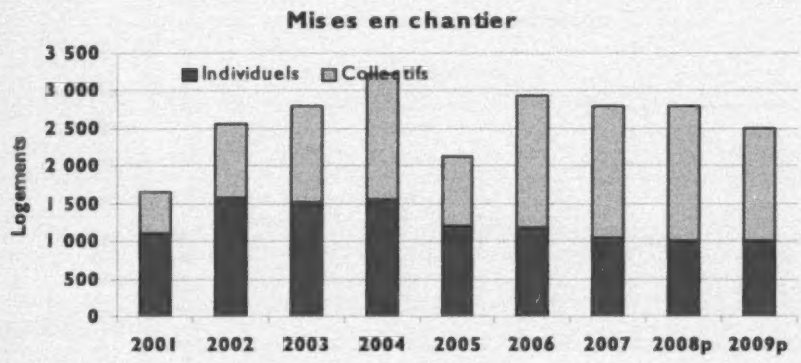
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Stabilité en 2008 suivie d'une baisse des mises en chantier en 2009

Dans la plupart des principaux centres urbains du Québec, le nombre de mises en chantier diminuera en 2008. Il faudra toutefois attendre 2009 pour que celui-ci recule dans la région de Gatineau. En effet, la croissance économique soutenue, l'augmentation de la population et le dynamisme du marché du travail dans la région de la capitale nationale devraient permettre la mise en chantier de 2 800 unités cette année, soit l'équivalent du résultat obtenu en 2007. En 2009, la baisse prévue sera d'environ 11 %, ce qui ramènera le nombre de nouvelles unités à 2 500. La construction de maisons individuelles devrait par ailleurs ralentir (1 000 unités en 2008, soit

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 Stabilité en 2008 suivie d'une baisse des mises en chantier en 2009

2 Préférence accordée, encore en 2008, aux maisons jumelées et en bande

2 Marché de la revente: léger répit en 2008 avant une reprise en 2009

3 Marché locatif: un taux d'inoccupation qui restera stable en cette fin de décenie

3 Une région qui ne perd pas de son dynamisme sur le plan économique

4 Croissance soutenue de la population

4 Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

3 % de moins qu'en 2007) et demeurer stable l'année suivante. La construction de logements collectifs compensera ce recul en 2008, puisque les mises en chantier progresseront de 3 % avant de chuter de 17 % (1 500 unités prévues) en 2009. Malgré ce repli en 2009, l'activité demeurera supérieure à la moyenne des dix dernières années.

Préférence accordée, encore en 2008, aux maisons jumelées et en rangée

Comme en 2007, la part des maisons individuelles construites continue de perdre du terrain au profit de celle des logements collectifs. En effet, au début de 2008, la construction de logements individuels ne représentait plus que 34 % des mises en chantier comparativement à 40 % en 2006. La hausse continue des prix, supérieure à l'inflation, réduit quelque peu l'accès à la propriété pour ce type d'habitation. Les jeunes familles se tournent donc vers les maisons jumelées et en rangée, moins chères, mais qui répondent à leurs besoins.

La construction d'immeubles d'appartements continuera d'être importante en 2008. Plusieurs ensembles de logements en copropriété ont d'ailleurs déjà été annoncés et devraient être mis en chantier incessamment. Cependant, l'achèvement de nombreux logements locatifs prévu cette année, notamment de résidences et d'appartements destinés aux aînés, pourrait entraîner une offre excédentaire sur le marché. Déjà, en avril 2008, 390 logements neufs étaient disponibles pour la location dans la région de Gatineau. Il faudra attendre un certain temps avant de voir le surplus se résorber, car d'autres logements sont présentement en construction. Un retour vers un marché plus équilibré est prévu en 2009, puisque moins d'habitations de ce type seront mises en chantier.

Étant donné la conjoncture économique encore favorable et la rareté relative des maisons existantes à vendre, le prix des logements neufs augmentera à un rythme légèrement supérieur à l'inflation en 2008. Il continuera de grimper en 2009, mais moins fortement.

Marché de la revente : léger répit en 2008 avant une reprise en 2009

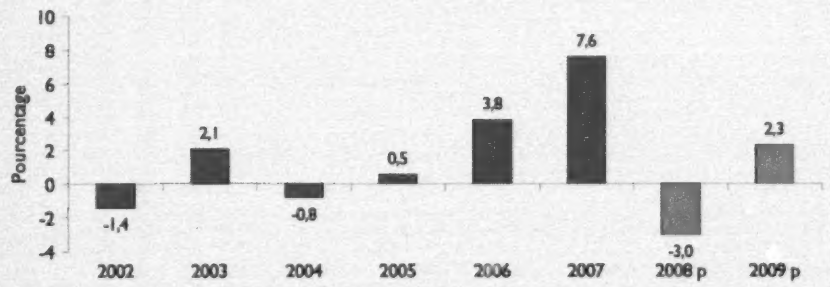
Après quatre années d'activité croissante, moins de maisons existantes changeront de propriétaire en 2008. En effet, on prévoit qu'il s'en échangera 3 % de moins cette année qu'en 2007. Malgré l'augmentation des emplois et le léger desserrement du crédit, les ventes seront moins fréquentes en 2008 en raison d'une contraction de l'offre qui limitera le stock disponible pour les futurs acheteurs. Cette rareté continuera de favoriser les vendeurs, et les prix devraient monter de 5 % en 2008 et de 3 % l'année suivante.

En 2008, le marché de la revente sera encore favorable aux vendeurs. Le ratio vendeurs/acheteur sera de 6 dans la région de Gatineau (tous types d'habitations confondus). Cependant, comme l'augmentation du stock de logements entraîne un

Figure 2

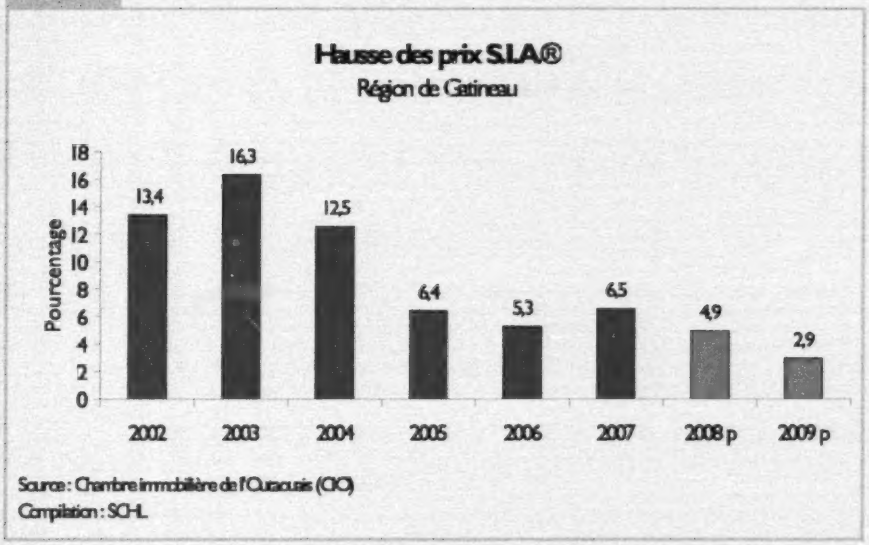
Variation annuelle des ventes S.I.A.®

Région de Gatineau



Source : Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO)
Compilation : SCHL

Figure 3



Source : Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO)
Compilation : SCHL

accroissement naturel du nombre de maisons à vendre et comme la demande risque de s'essouffler par suite de la hausse graduelle des taux d'intérêt, le marché de la revente tendra vers l'équilibre en 2009.

Marché locatif : un taux d'inoccupation qui restera stable en cette fin de décennie

Si le début des années 2000 a été tendu sur le marché locatif, la fin de cette décennie sera marquée par une détente du taux d'inoccupation. Ce taux devrait s'établir à 3,2 % cette année et à 3 % en 2009. Les bonnes conditions du marché du travail accompagnées d'une légère baisse des taux hypothécaires prévue cette année inciteront certains locataires à ne pas renouveler leur bail. Par contre, comme la construction de logements locatifs demeurera marginale (si l'on exclut les habitations pour personnes âgées) et comme la région bénéficiera encore d'un solde migratoire positif, le taux d'inoccupation devrait demeurer relativement stable au cours des deux prochaines années.

Le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées ne suivra pas la même tendance. Après avoir fait un bond de 6,1 points de pourcentage à l'automne 2007 par rapport à l'année précédente, il grimpera encore en 2008. De fait, l'offre progresse plus rapidement que la demande. Au rythme actuel de la construction de nouvelles résidences, le taux de pénétration de l'offre (ratio logement-population de 75 ans et plus) sera de près de 20 % en 2008. En 2009, la construction de ce type de logements devrait ralentir, ce qui ramènera le taux d'inoccupation à des niveaux plus bas.

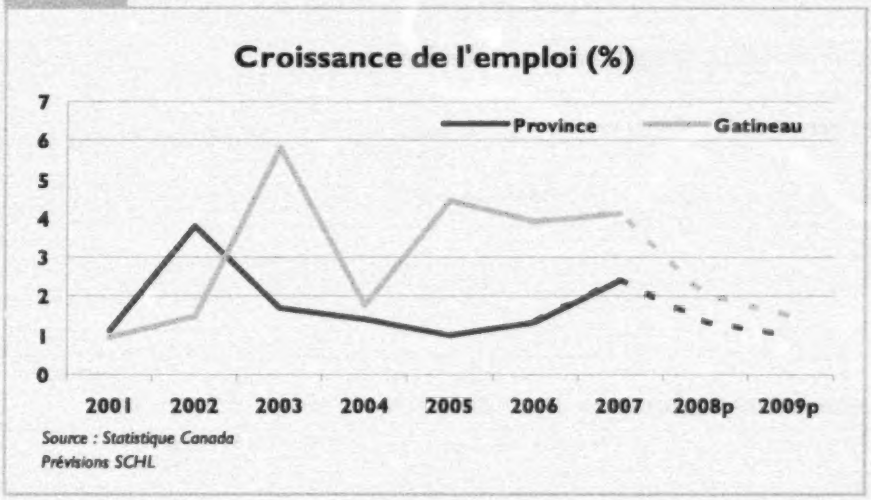
Une région qui ne perd pas de son dynamisme sur le plan économique

Selon l'enquête sur la population active de Statistique Canada, l'emploi dans la région de Gatineau a progressé de 5,9 %, soit environ 9 400 personnes occupées, depuis le premier trimestre de 2007. Le dynamisme observé dans les secteurs de la fonction publique (responsable de plus de la moitié de la progression récente), de la consommation, de la fabrication et des transports a permis de faire augmenter le nombre d'emplois plus rapidement que la population. En effet, le rapport emploi-population atteint maintenant 69,4 %. Le taux de chômage est tombé à 4, %, son niveau le plus bas depuis 1988. Après un accroissement des emplois de 1,9 % en 2007, il devrait s'en ajouter 2,0 % de plus en 2008 et 1,5 % en 2009. Étant donné que 4 emplois sur 10 dans la région relèvent du secteur de la fonction publique, et que la présence du secteur manufacturier demeure limitée (5,7 % des emplois comparativement à 16,4 % au Québec), l'économie et l'emploi seront moins touchés dans la région que dans l'ensemble du Québec par la détérioration des perspectives économiques aux États-Unis et dans le reste du monde.

Croissance soutenue de la population

Les conditions du marché du travail dans la région et les nombreux avantages accordés aux parents d'enfants d'âge préscolaire, tels que les congés parentaux, les garderies à 7 $ et les prestations pour enfants favoriseront encore l'arrivée de plus de 3 400 personnes par année dans la région. En effet, la demande de travailleurs dans la région a permis d'attirer des résidents d'ailleurs au Québec et des autres provinces. Ils sont cependant de plus en plus nombreux à quitter la région pour une autre province. Cette tendance risque de se poursuivre en raison du ralentissement économique qui frappe davantage le centre du pays. Par ailleurs, de plus en plus d'immigrants choisissent d'élire domicile près de la capitale canadienne et une fois installés, peu d'entre eux semblent vouloir quitter. En 2008, le solde migratoire devrait donc être semblable à celui de 2007 (1 600 personnes), mais reculerait à 1 500 l'année suivante. Si, dans le passé, la progression de la population de la région de Gatineau reposait davantage sur la migration, c'est maintenant l'accroissement naturel qui y contribue le plus.

Figure 4



Source : Statistique Canada
Prévisions SCHL

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Resumé des prévisions
RMR de Gatineau
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	% chg	2009p	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	4 076	4 211	4 537	4 400	-3,0	4 500	2,3
Inscriptions en vigueur S.I.A.®	2 138	2 260	2 237	2 200	-1,7	2 300	4,5
Prix moyens S.I.A.® ($)	164 109	172 314	182 477	191 500	4,9	197 000	2,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 192	1 171	1 037	1 000	-3,6	1 000	0,0
Logements collectifs	931	1 762	1 751	1 800	2,8	1 500	-16,7
Tous types de logement confondus	2 123	2 933	2 788	2 800	0,4	2 500	-10,7
Prix moyen ($)*							
Logements individuels	208 262	212 375	231 136	226 000	-2,2	221 000	-2,2
Jumelés	138 058	141 056	139 774	143 500	2,7	146 500	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	197 000	200 000	220 000	213 000	-3,2	216 000	1,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	4,6	3,1	1,8	1,5	-	1,8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,1	4,2	2,9	3,2	0,3	3,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	660	667	662	675	-	690	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	154 200	160 200	163 300	166 550	s.o.	169 065	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	4,5	3,9	1,9	2,0	s.o.	1,5	s.o.
Taux de chômage (%)	6,7	5,6	5,4	6,0	-	6,1	-
Migration nette [1]	1 648	1 689	1 675	1 600	-4,5	1 500	-6,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de l'Outaouais (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

* Pour l'instant, la prévision de la SCHL ne tient pas encore compte de la nouvelle réglementation de la ville de Gatineau qui prévoit le transfert des coûts d'enfouissement des fils (électricité, téléphone, câble) aux constructeurs. La SCHL examinera cette question au cours des prochains mois.

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64289_2008_B01